



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Grenze räumlicher Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB	2. BESTANDSANGABEN	
allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	vorhandene bauliche Anlagen	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB	Flurstücksnummer	
GRZ = 0,3 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO	Flurstücksgrenzen	
		Gemarkungsgrenze	

Ergänzungssatzung der Gemeinde Krostitz „Südseite Rackwitzer Straße“ im OT Zschölkau

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25. März 2021 hat der Gemeinderat die Auslegung der Ergänzungssatzung in der Fassung vom März 2021 beschlossen. Die Auslegung des Satzungsentwurfs wurde im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 3/2021 vom 15. April 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf hat in der Zeit vom 26. April 2021 bis einschließlich 26. Mai 2021 öffentlich ausgelegen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. September 2021; (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 4.800 m². Er beinhaltet das Flurstück 2/54 der Flur 1 der Gemarkung Zschölkau. Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch zeichnerische Darstellung in der Anlage kenntlich gemacht.
- Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung

- Vor Satzungsfassung musste der Geltungsbereich als Außenbereich beurteilt werden, da er als brachliegende Fläche am Ortsrand einzuschätzen ist. Der Geltungsbereich grenzt im Westen direkt an den Innenbereich des Ortsteiles Zschölkau an. Der Innenbereich ist aufgrund seiner Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau (1. Änderung) sowohl auf der Südseite der Rackwitzer Straße als auch auf ihrer Nordseite als Wohnbaufläche dargestellt.

- Das Satzungsgebiet ist weitestgehend un bebaut. Nach Satzungsfassung wird der Innenbereich des Ortsteiles Zschölkau um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Prägung des um das Satzungsgebiet ergänzten Innenbereiches erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches.

§ 3 Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der Baulichen Nutzung:
Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Maß der Baulichen Nutzung:
Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,3 nicht überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen:
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens 5,0 m breite Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen. Gehölzbeplantungen sind nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen auszuführen.
- Artenschutz
Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz in Kraft.

Krostitz, den Klärung Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2021 beschlossen, die Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ im OT Zschölkau aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ... /2021 der Gemeinde Krostitz, Ausgabe vom 2021 erfolgt.

Krostitz, den Bürgermeister

- In der Sitzung des Gemeinderates am 2021 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung Wohnbebauung „Südseite Rackwitzer Straße“ im OT Zschölkau in der Fassung vom 2021 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus der Satzung und der zeichnerischen Darstellung der Satzung sowie der zugehörigen Begründung, hat vom 2021 bis einschließlich 2021 im Baumt der Gemeinde Krostitz, Dübener Str. 1, 04509 Krostitz zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig konnte die Planung auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. ... 2021 der Gemeinde Krostitz, Ausgabe vom 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Krostitz, den Bürgermeister

- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Krostitz, den Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung am 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Krostitz, den Bürgermeister

- Die Ergänzungssatzung Wohnbebauung „Südseite Rackwitzer Straße“ im OT Zschölkau wurde vom Gemeinderat am 2021 beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 2021 gebilligt.

Krostitz, den Bürgermeister

- Die Ergänzungssatzung Wohnbebauung „Südseite Rackwitzer Straße“ im OT Zschölkau bestehend aus der Satzung und der zeichnerischen Darstellung der Satzung sowie der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 2021 wird hiermit ausgefertigt.

Krostitz, den Bürgermeister

- Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. / der Gemeinde Krostitz, Ausgabe vom ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2021 in Kraft getreten.

Krostitz, den Bürgermeister

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: Dezember 2020). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Krostitz, den Bürgermeister

HINWEISE

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Fluglärm und Straßenverkehrslärm ausgehend von der Bundesstraße B 2 ist durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Maßnahmen zum passiven Schallschutz Die Satzungsfläche ist dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zuzuordnen. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Auf Grundlage der DIN 4109 ist ein schalltechnischer Einzelnachweis mit dem Bauantragsverfahren vorzulegen.

Anordnung der Gebäude/Grundrissgestaltung
Es wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass die Wohn- und Schlafräume auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollten vorrangig die Schlafräume den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Grundwasserwiederanstieg

Die Satzungsfläche liegt in einem Bereich, für den es einen Bergrechtlichen Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebaukomplex Delitzsch Süd-West/Breitenfeld gibt. Durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) vollzieht sich ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden. Es ist davon aus